FRC 4', 29035 29035

CORPS LEGISLATIF.

CONSEIL DES CINQ-CENTS.

Case FRC 12993

RAPPORT

FAIT

PAR RENAULT (de l'Orne),

Au nom d'une commission spéciale chargée d'examiner plusieurs questions relatives aux baux emphytéotiques.

Séance du 22 fructidor an 4.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

La loi du 28 ventôse dernier met au nombre des biens nationaux à vendre les fonds tenus à titre d'emphytéose, mais elle ne s'explique point sur le mode d'aliénation. Ce silence a donné lieu à des réclama-

tions de la part de plusieurs détenteurs. Ils demandent 1°. que le Corps législatif les maintienne, par une disposition formelle, dans la jouissance de leurs baux; 2°. qu'il soit décrété que tout détenteur à titre d'emphytéose pourra acquérir, de préférence à tout étranger, la nue propriété des biens par lui cultivés et améliorés.

La commission dont je suis l'organe pense que le Conseil doit passer à l'ordre du jour sur ces deux chefs de demande. Voici en peu de mots les motifs de son opinion.

L'Assemblée constituante, pénétrée de cette vérité, que les baux emphytéotiques renferment une aliénation, du moins quant à la jouissance, se garda bien d'y porter atteinte. Elle les maintint expressément par la loi du 27 avril 1791. Cette loi n'a point été rapportée: ainsi il est inutile d'en faire une autre qui contienne la même chose; ce seroit multiplier les lois sans nécessité, ce qui est toujours très-dangereux.

Mais, dit-on, le Corps législatif, en défendant, par son instruction sur la loi du 28 ventôse, de prendre les baux emphytéotiques pour règle d'évaluation, semble avoir décidé implicitement que ces baux peuvent être résiliés par les acquéreurs, puisqu'il seroit souverainement injuste qu'ils payassent *réellement* ces sortes de biens, et qu'ils ne pussent en jouir que lorsque ces baux à longues années seroient expirés.

On ne fait cette objection que parce qu'on suppose que l'intention du Corps législatif, en défendant de prendre les baux emphytéotiques pour règle d'évaluation, a été que les acquéreurs des biens tenus à titre d'emphytéose, en payassent la valeur *réelle*, sans avoir égard au temps que ces baux ont encore à courir; mais on se trompe évidemment. En effet, comment imaginer que le législateur ait voulu enlever aux emphytéotes une jouissance qu'ils ont achetée par des dépenses considérables employées en bâtisses, en plantations et en améliorations de toute espèce? ce seroit renverser les engagemens les plus solides et les plus respectables; ce seroit porter atteinte au droit de propriété; ce se-

roit s'emparer de la chose d'autrui, puisqu'il est vrai de dire que le bail emphytéotique renferme une véritable aliénation. Il n'a donc pas pu entrer dans l'esprit du législateur de ravir aux emphytéotes une jouissance qui leur appartient incontestablement, et qui ne pourroit même être interrompue que de leur consentement, et en les indemnisant.

Mais faut-il donc un grand effort d'imagination pour découvrir le motif qui a porté le législateur à décréter que, *quant aux biens tenus à bail emphytéotique, on ne pourroit prendre les baux pour règle d'évaluation, mais que ces biens seroient estimés par experts?* Qui ne voit que le Corps législatif n'a eu d'autre but que de procurer à la nation le prix de ce qui lui appartient réellement? Et n'est-il pas évident qu'il ne pouvoit atteindre ce but qu'en décrétant, comme il l'a fait, que les biens tenus à bail emphytéotique seroient estimés par experts et non d'après la redevance annuelle, puisque la valeur de ce qui appartient à la nation doit être plus ou moins forte, suivant qu'il reste aux détenteurs plus ou moins d'années de jouissance? Supposez en effet deux terres de même valeur, et dont la redevance est la même; supposez que le détenteur de l'une n'ait plus que cinq ans à jouir, et qu'il en reste encore soixante au détenteur de l'autre: il est clair que le droit que la nation a dans la première doit être vendu beaucoup plus cher que celui qu'elle a dans la seconde. Cependant, si l'on prenoit les baux pour règle d'évaluation, les prix seroient les mêmes. Il a donc fallu, pour que la nation ne fût point lésée, décréter que, *quant aux biens tenus à bail emphytéotique, on ne pourroit prendre les baux pour règle d'évaluation, mais que ces biens seroient estimés par experts.* Le motif de cette disposition ainsi éclairci, je reviens à la question: elle consiste à savoir si vous devez maintenir, par un article exprès, la jouissance des baux emphytéotiques. Votre commission vous propose de passer à l'ordre du jour, par la raison que la loi du 27 avril 1791 a maintenu ces sortes de baux, et que cette loi n'étant point rapportée, il est

inutile d'en faire une seconde qui contienne la même chose. Il y a toujours de l'inconvénient à multiplier les lois.

A l'égard de la deuxième demande, qui tend à vous faire décréter que tout détenteur à titre d'emphytéose pourra acquérir, de préférence à tout étranger, les biens par lui cultivés et améliorés, votre commission vous propose également de l'écarter par l'ordre du jour. Si elle étoit admise, il y auroit moins de concurrence, et d'ailleurs elle établiroit en faveur de quelques hommes une sorte de privilége absolument contraire aux principes d'égalité qui nous régissent.

Le Conseil a passé à l'ordre du jour; et pour en faire connoître les motifs, il a ordonné l'impression du présent rapport.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Fructidor, l'an IV.